

彼方の空

◇206

住宅評論家 本多信博

スーモ編集長の池本洋一氏は11月25日に行った不動産女性塾での講演で「我が国の住宅政策は25年サイクルで変遷してきている」との見解を示した。1950～1975年は住宅の数の充足、75～2000年は広さの確保、00～25年は新築の品質担保とストック活用。そしてこれからの四半世紀(50年頃まで)は「人口減と高齢化」「単身化」「脱炭素」「災害対応」という4つの課題に対処していかなければならないという。ただ課題はもう一つあって住まいと幸福との関係を究明すること。筆者はそれこそが住宅政策の最終目標と考える。なぜなら、日本人はあまりに安易に「住まいを持てば幸福になれる」と考えているからだ。

宅建設計画に代わる住生活基本計画を策定。量の確保というハード的思考から脱却し、心を充たす豊かな住生活とは何かというソフトな課題に住宅政策の方向性を転換したのである。しかし、その成果はあまり上がっていない。

幸福の謎を解く

住まいという暮らし

計画期間は10年

戦後、住宅難解消から始まった我が国の住宅政策は1973年に全都道府県で住宅総数が世帯数を上回り、2003年には全世帯の約半分が誘導居住水準(1人25㎡)に達するという目標に達した。そして06年にはそれまでの住

住生活基本計画は「住生活基本法」(06年6月施行)に基づき、国民の住生活の安定・向上を図る基本的政策指針として策定された。計画期間は10年で、おおむね5年ごとに見直し・変更を定めている。これまで11年、16年、21年と改定を重ねてきた。人口減少・少子高齢化、既存住宅ストックの活用促進など時代の変化に対応するための。

ただ、そこには人間の住生活において永遠に変わらない真実はなにかという視点がな

い。住まいがもたらす心の安寧、住まいと幸福との関係、そもそも幸福とは何かという深い思考がなければ住宅政策の真の目的を達成することはできないのではない。日本人の多くが住宅を購入する動機として「家族を幸せにするため」と語ることが、幸福が何によってもたらされるかといえ、家族との暮らし、自然とのふれあい、子供

活において永遠に変わらない真実はなにかという視点がな

である。それらはもはや住宅政策の対象ではないと言われ

住宅政策の最終目標



住宅を取得する動機として「家族を幸せにするため」という回答がなんと多いことか。しかし、住まいというハードがなぜ「幸福」というソフトにつながるのか、その筋道を示せる人は少ない。(写真はイメージ。本文とは関係ありません)

26年春には次期住生活基本計画が策定される。そこに住まいづくりに対する新たな示唆が示されることを期待する。

【12月23日・住宅新報記事より】

彼方の空

◇208

住宅評論家 本多信博

北澤商事(東京・足立区、北澤敏博社長)は今年4月、創業70周年を迎える。同時に北澤龍一取締役が新社長に昇格する。龍一氏は現在37歳。敏博氏の長男で、創業者である北澤龍子(会長)の孫、老舗の不動産会社として地元の人たちから長く愛され続けてきた北澤商事を引き継ぐ3代目社長に意気込みを聞いた。

「70年も続いてきた会社を引き継ぐプレッシャーは。」「自分がやるしかないという覚悟はできたが、プレッシャーはある」

「小学校から高校まで野球をやっていたが、社長職は野球でいえる監督、どんなチーム作りを。」「超トップダウンのような会社にはしたくない。ボトムアップというか、サイドの人たちが押し上げてくれる形が理想。4店舗の各支店長は野球でいえばコーチ。彼らが自由に力を発揮できるように権限を与え、現場からの意見がどしどし上がっている組織にしていきたい」

「3代目社長としての任務は。」「事業を継続していくことが最大の課題は。」

社長に北澤龍一氏

地域貢献、更に深耕

70周年迎える北澤商事



北澤龍一氏(北澤商事取締役、大学卒業後は地域ディスプレイに入社、戸建て分譲住宅の販売に従事した後、分譲マンションの管理会社に転職、さらに賃貸仲介会社で中介営業を経験して16年8月、北澤商事に入社、東京都出身、趣味は野球・フットサル・ボウリング、37歳)

「管理会社はオーナーの世代交代時に引き続き管理を任せてもらえるかが最大の鍵となる」

「どうすれば。」

「たくさんある管理会社の中で北澤商事の管理がいかに秀でているか、オーナーにあなたたの物件を管理する会社として北澤商事がベストである」ことを証明していくしかない」

「どうやって。」

「オーナーと目頃からコミュニケーションをとっていき、」

「見習いたい、今は会長の時代とは違っていて地域のコミュニティが薄れていく一方だ。町会は年配者ばかりで若い人がいない。地域のつながりが弱くなっている」

「疲弊していく地域を再生できるのが地元を根を張ることにできる。」「コミュニティがないと不信感につながらない。その点、会長はどのオーナーともお付き合いがうまく天才的だ」

「そうした会長のやり方を見習う。」

「見習いたい、今は会長の時代とは違っていて地域のコミュニティが薄れていく一方だ。町会は年配者ばかりで若い人がいない。地域のつながりが弱くなっている」

「疲弊していく地域を再生できるのが地元を根を張ることにできる。」「コミュニティがないと不信感につながらない。その点、会長はどのオーナーともお付き合いがうまく天才的だ」

「そうした会長のやり方を見習う。」

不動産会社では、

「その通りだ。地域コミュニティの一環としてオーナーと入居者とがいつながりをもっている賃貸住宅を、」

「くってきたい。しかし、現実厳しい」

「なぜか。」

「今はオーナーと入居者の距離が遠すぎる。入居者との交流を願っているオーナーも極めて少ない。そこを改善していくのが管理会社の務めだ」

「人手不足が続く。安定的に人材を確保する方法は。」「我が社は数年前から就職活動をしている学生たちに会社を見に来てもらい、肌感覚というかフイーリングで我が社に興味をもった学生に入社してもらっている」

「一言でいえば、人と人のつながり、を大切にすること。どうすれば人と人が楽しく接することができる街になるのか。地域の気兼ねな交流の場になることを願って21年に開設した「ブックカフェ・ハレキタザワ」は利用方法が多様化するなど大成功している。会長もカフェでのイベントにはよく顔を出して地域の人たちとの交流を大切にしている。それが地域の活性化につながり、コミュニティの輪を広げていくことになる」

【1月13日 住宅新報記事より】

彼方の空

◇209

住宅評論家 本多信博

東京に限らず日本では今、地方中核都市でも億を超える高額マンションが富裕層らによつて買われている。それが実態であれ投資目的であれ、止まらない価格上昇を皮肉って「実体価値ではなく(買)手による評価価値の時」と表現する業界関係者もいる。青森・大間産のクロマグロが豊洲市場の初セリで、最高5億1030万円で競り落とされたのも、実体価値ではなく「初モノ」という評価の高みである。

実体離れる評価価値

希薄化する住文化

3Pがすべて？

住まいの評価が実体価値を離れ始めた。それは何を意味するだろうか。住まいが投資商品化していかだけではない。一般国民の住まいに対する思想が希薄化していく。マンション価格の高額化に対処するため、フラット35の融資条件が緩和され(限度額引き上げや借入期間の長期化など)、残価設定ローンも登場するなどローン制度の拡充で住宅購入を支援することはよくても、住宅はともかく無理をしても買つ(所)有するものという古めかしい思想が助長されていくようにも思える。

続・マンションの思想



住まいは所有するだけでなく、そこでの生活が問われている。マンションの高度化がその基本的なま

ことに気付いた人たちが多くいた。住まいは持家、賃貸に関わりなく、心が癒やされる場所であればならないという当たり前のことに気付いたことである。

人口減少で新設住宅着工は既に長期減少傾向にあり、首都圏でのマンション事業もこれからは2万台が定着し、少量生産・多品種化に向かうことになる。マンション事業は本来、大量販売・画一化が基本モデルなので住戸の多品種化は難しいという見方があるが、そこで諦めてしまつては我が国に住文化は育たない。

志向派がいれば、床やキッチン、浴室、トイレなどすべてを大理石という高級志向の人もあるだろう。夜でも楽器が弾ける防音室が欲しいという音楽愛好家もいれば、友人たちを呼べる広いパーティールームが欲しいという社交派もある。――とは本コラム197回の「マンションの思想」で述べておいた。

人が主役に

これからの分譲マンション事業者に求められるのは「人が住まいに合わせる」のではなく、「住まいが人に合わせる」という当たり前の思想をもつことである。住まいを人に合わせるためには住戸の選択肢を多くするしかない。それによるコストアップをいかに抑えていくかがこれからの研究課題。一つの集合住宅の中に多様な住戸を造るという点では、多様な住戸を一つに集積することで効率化するという発想に変えることが重要だ。

マンションの価値が実体を離れ始めたことの根底には日本の住文化の希薄化があるとみえる。ただ一方では、3つのPだけでは何か物足りないことに気付き始めた人たちがいるのも事実。今はその何かを求める時代がようやく始まったのだと思いたい。

総合

【1月20日 住宅新報記事より】

手権（ドイツ）の出場権を獲得する。

オーストラリア戦に出場し、
競り合う伊禮雅太＝クウェー
ト©JHA/Yukihito Taguchi



年
目
へ

大黒柱で親交が深かった今井達也
手が米大リーグ、アストロズへ移
った。5年目の今季は投手陣の新リ
ー役として期待される。「レベル
うが、"隔れエース。ぐらいにな
ば」と控えめに語った。

大会
60回
「歴史に名」

タイムス杯ソフトテニス

県連盟3月開催PR

県ソフトテニス連盟の外間勉会長は16日、沖縄タイムス社を訪れ、第60回の節目を迎えるタイムス杯争奪全沖縄選手権（3月8日、県総合運動公園庭球場）の開催をアピールした。「最も権威ある大会の一つ。100年続く大会にしたい」と語った。

同大会は1966年度に始まり、1度も欠かさず毎年行われてきた。小学生からシニアまでが腕を競い、近年は400人程度の参加があるという。

自身も85年度の大会で現理事長の宮城正彦さんと組んで準優勝した外間会長は「歴史があり、名が残る大会」と振り返



第60回のタイムス杯争奪全沖縄選手権を
アピールする県ソフトテニス連盟の外間
勉会長（中央）と宮城正彦理事長（右）、
眞境名富雄事務局長＝16日、沖縄タイム
ス社

る。県内の競技レベルは向上しつつあるとし「タイムス杯で力が培われることも一つの要因」と話した。

申し込み方法は近く、同連盟のホームページなどで案内する。（大城大輔）

辰己残
楽天から
楽天か
メント（
辰己涼介
16日、決

中

注

中日
した中
は150
ーク

モレチマイナー契約



米大リーグ、フィリーズとマイ
ナー契約を結び、ポーズをとる
選手のモレチ・アレシャンドレ

【沖縄タイムスに、沖縄定借機構外間副理事長が
（沖縄県ソフトテニス連盟会長）掲載されました。】

一般社団法人 全国定期借地借家協会

定期借地・定期借家制度の健全な普及と正しい理解のために

当協会は、定期借地・定期借家制度の普及と正しい理解を通じて、

安心して土地と住宅を活用できる社会の実現を目指しています。

各地域の専門家、事業者が連携し、制度の研究・啓発・支援を行う全国組織です。



【協会について】

設 立：2024年1月26日（※法人前の全国連携組織の定借機構は約30年活動）

目 的：定期借地・定期借家制度の普及と正しい理解の促進

役 割：制度研究・普及・政策提言・会員交流、支援など

会員構成：不動産事業者、設計事務所、専門家など

顧 問：弁護士、税理士、司法書士、不動産鑑定士など不動産の専門家多数

【これまでの取り組み】

- ・全国各地でのセミナー・シンポジウム開催
- ・相談受付、意見交換など
- ・全国の定借関連機構との意見交換会議



～今後の方向性～

- ・年2回のセミナーと地域ごとの講習会
- ・実務者教育・次世代人材育成
- ・会員事例視察ツアーによる事例紹介
- ・個別相談窓口の拡充



【入会について】

- ・年会費：30,000円（詳細はお問い合わせください）
- ・セミナー、講演会の優遇料金/理事への一般相談/各地域との連携など
- ・jimukyoku@teishaku-pro.orgまでお問い合わせください。

一般社団法人 全国定期借地借家協会

事務局：ライフリンクデザイン研究所内

東京都新宿区西新宿7-1-12 クロスオフィス新宿2階 ライフリンクデザイン研究所内

TEL：03-6373-4236 HP：<https://teishaku-pro.org/> mail：jimukyoku@teishaku-pro.org